Exercice supplémentaire : gestion des immeubles

*Vous travaillez pour la société ABC, qui achète et vends des marchandises (la société est propriétaire de ses locaux). Il y a trois ans, pour diversifier ses activités, la société a décidé d’investir dans l’immobilier et possède aujourd’hui un petit immeuble de rendement, composé de 10 logements. Journalisez les écritures suivantes à l’aide des comptes les plus appropriés. La société est assjettie à la TVA au régime de la contre-prestation convenue.*

1. Nous achetons de la marchandise pour CHF 6'000.-, ht, tva à 7.7%.
2. Nous encaissons les loyers de 8 logements, pour un total de CHF 22'000.-, par virement bancaire.
3. Un client nous paie une facture de vente de marchandise déjà comptabilisée, pour un montant de CHF 5'000.-. Ce montant inclut la TVA à 7.7% et tient compte d’un rabais de 10% comptabilisé lors de la facturation. La facture était correctement comptabilisée.
4. Nous recevons une facture d’un plombier pour une intervention urgente dans notre immeuble locatif. Total de CHF 800.-, ht, soumis à une TVA de 7.7%.
5. La facture d’électricité de nos locaux commerciaux est comptabilisée : CHF 324.-, incluant une TVA de 7.7%.
6. Nous payons la facture du numéro 4, par virement postal.
7. Nous payons une facture comptabilisée relative à des travaux de peinture ayant eu lieu dans notre immeuble locatif, pour CHF 1'000.-, (montant hors taxe, tva de 7.7%).
8. Nous vendons des marchandises à crédit pour CHF 800.-, ht, tva à 7.7%.
9. Nous comptabilisons le loyer du local commercial, situé dans notre immeuble, pour CHF 2'000.-
10. Nous payons l’annuité hypothécaire relative à notre immeuble hors exploitation, CHF 50'000.-, par virement bancaire. La dette est de CHF 3’000'000.-, au taux de 1%.
11. Nous payons l’annuité hypothécaire relative à notre immeuble commercial, CHF 30'000.-, par virement postal. La dette est de CHF 2'000'000.-, au taux de 0.5%.
12. Un locataire se plaint du bruit provoqué par un voisin : nous envoyons un acousticien spécialisé, qui nous remet une facture de CHF 2'400.- (tva de 7.7% comprise).
13. Nous recevons une facture des SIG : les charges de chauffage du trimestre s’élèvent à CHF 10'000.- (hors taxes, tva à 7.7%). Un quart concernent nos locaux commerciaux, le reste concerne les appartements.
14. Nous perdons un procès et devons rembourser 3 mois de loyer à un locataire (loyer mensuel de CHF 900.-, ainsi que des frais de procès pour CHF 2'000.- (non soumis à TVA). Nous règlons par virement bancaire.

Écritures de fin d’année

1. Le loyer du locataire PATICK, pour décembre, n’est toujours pas arrivé, pour un montant de CHF 1'200.-
2. Les intérêts hypothécaires courus sont de CHF 30'000.-, 1/3 concerne notre commerce.
3. Nous amortissons l’immeuble commercial de 3%, méthode linéaire indirecte (coût d’achat : 2,5 millions)
4. Nous n’avons pas encore reçu la facture de téléphone du mois de décembre, pour le commerce. Le montant est de CHF 178.-, tva comprise à 7.7%.
5. Une facture de peinture, pour des travaux qui seront effectués l’année prochaine dans notre immeuble locatif, ne nous est pas encore parvenue, montant de CHF 4'000.- ht (tva à 7.7%)
6. Nous amortissons l’immeuble hors exploitation de 2%, méthode directe constante (coût d’achat : 4 millions).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| n° | débit | crédit | libellé | débit | crédit |
| 1 | Achat marchandise | - |   | 6'000.00 |   |
|  | TVA r/ s.march | - |   | 462.00 |   |
|  | - | Créanciers |   |   | 6'462.00 |
| 2 | Banque | Produits d'immeubles |   | 22'000.00 | 22'000.00 |
| 3 | Banque | Débiteurs |   | 5'000.00 | 5'000.00 |
| 4 | Charges d'immeuble | Créanciers | 800 x 1.077 | 861.60 | 861.60 |
| 5 | Charges d'énergie |   | 324 = 107.7% | 300.85 |   |
|  | TVA r/ s. inv. Et ace |   |   | 23.15 |   |
|  |   | Créanciers |   |   | 324.00 |
| 6 | Créanciers | Poste |   | 861.60 | 861.60 |
| 7 | Créanciers | Liquidités | 1000 x 107.7% | 1'077.00 | 1'077.00 |
| 8 |   | Ventes Marchandises |   |   | 800.00 |
|  |   | TVA due |   |   | 61.60 |
|  | Débiteurs |   |   | 861.60 |   |
| 9 | Loyer | Produits d'immeubles |   | 2'000.00 | 2'000.00 |
| 10 |   | Banque |   |   | 50'000.00 |
|  | Charges d'immeubles |   | 3'000'000 x 1% | 30'000.00 |   |
|  | Dette hypothécaire |   |   | 20'000.00 |   |
| 11 |   | Poste |   |   | 30'000.00 |
|  | Intérêts charges |   | 2'000'000 x 0.5% | 10'000.00 |   |
|  | Dette hypothécaire |   |   | 20'000.00 |   |
| 12 | Charges d'immeuble | Créanciers |   | 2'400.00 | 2'400.00 |
| 13 | Charges d'immeuble |   | 3/4 de 10'000.-, ttc | 8'077.50 |   |
|  | Charges d'énergie |   | 1/4 de 10'000.-, ht | 2'500.00 |   |
|  | TVA r. s/ inv.et ace |   |   | 192.50 |   |
|  |   | Créanciers |   |   | 10'770.00 |
| 14 | Produits d'immeuble |   |   | 2'700.00 |   |
|  | Charges d'immeuble |   |   | 2'000.00 |   |
|  |   | Banque |   |   | 4'700.00 |
| 15 | PAR | Produits d'immeubles |   | 1'200.00 | 1'200.00 |
| 16 | Charges d'immeuble |   |   | 20'000.00 |   |
|  | Intérêts charges |   |   | 10'000.00 |   |
|  |   | CAP |   |   | 30'000.00 |
| 17 | Amortissements | Cumul d'amort. s/ immeuble | 2'500'000 x 3% | 75'000.00 | 75'000.00 |
| 18 | Téléphone | CAP | 178 = 107.7% | 165.25 | 165.25 |
| 19 | Rien à comptabiliser |   |   |   |   |
| 20 | Charges d'immeuble | Immeuble | 4'000'000 x 2% | 80'000.00 | 80'000.00 |